PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR d'Edmonton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Table des matières

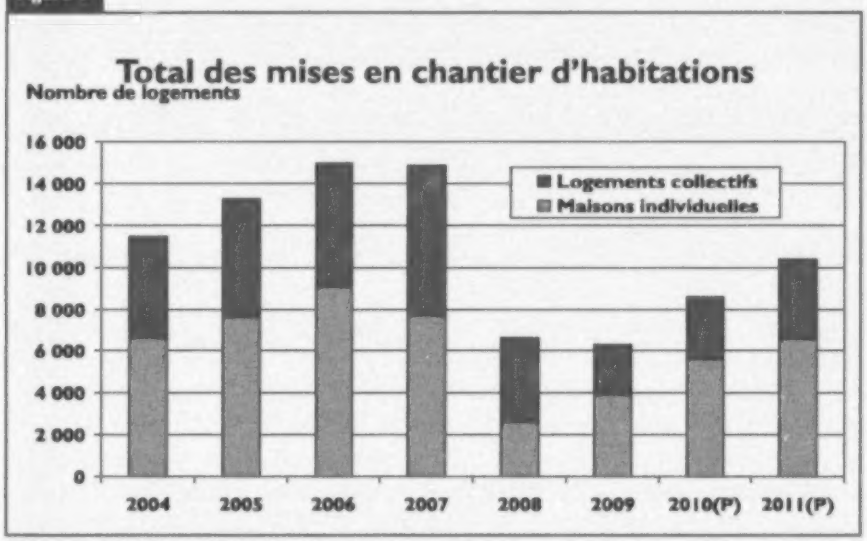
1 Marché du neuf
4 Marché de la revente
6 Marché locatif
7 Taux hypothécaires
7 Survol de l'économie
8 Résumé des prévisions

MARCHÉ DU NEUF

La construction d'habitations va s'accélérer en 2011

Après trois années consécutives de recul, le nombre de mises en chantier d'habitations dans le Grand Edmonton s'élèvera à 8 600 cette année, et il augmentera encore l'an prochain, avec l'intensification de la reprise économique. Plusieurs facteurs stimuleront la demande de logements neufs tout au long de la période de prévisions : l'accroissement du solde migratoire, la relance de la création d'emplois, le repli du taux de chômage et l'accélération de la croissance du revenu. En 2009, le total des mises en chantier de logements a diminué de 4,5 % pour s'établir à 6 317, par suite d'un ralentissement d'activité survenu principalement pendant les premiers mois de l'année. Au quatrième

Figure 1



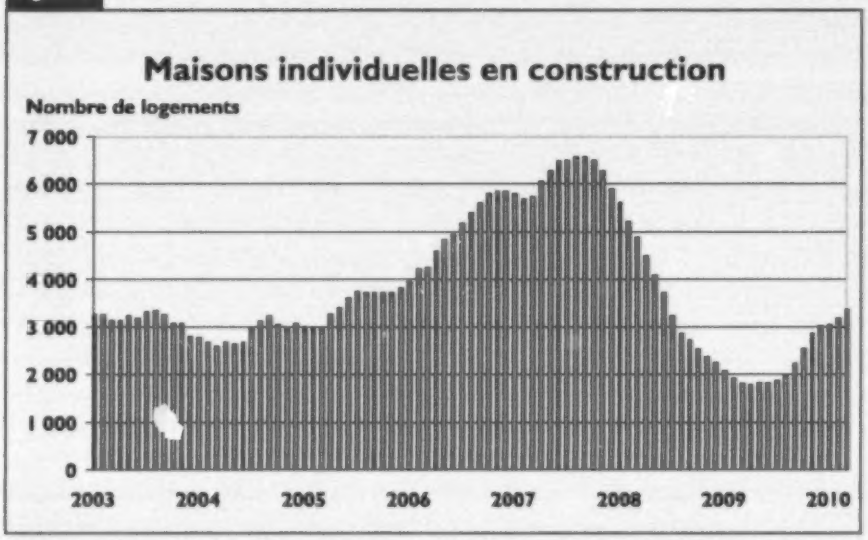
Source : SCHL (données et prévisions)

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Figure 2



Source : SCHL, mars 2010

trimestre, l'activité affichait une nette amélioration, et elle a poursuivi sur sa lancée pendant les trois premiers mois de 2010. La hausse observée cette année tiendra pour une bonne partie aux constructeurs de maisons individuelles, alors que, dans le segment des collectifs, l'activité s'intensifiera encore en 2011.

Les mises en chantier de maisons individuelles remontent

Pendant la deuxième moitié de 2009, le segment des habitations individuelles a bénéficié d'une nette reprise d'activité, laquelle s'est poursuivie en 2010. Après avoir bondi de 49 % en 2009, les mises en chantier dans ce segment vont augmenter de 44 % cette année, ce qui portera leur total à 5 600. Par suite du recul marqué des stocks au cours de l'hiver, la production s'est accélérée l'automne dernier afin d'achever des logements à temps pour l'importante saison de ventes du printemps. La hausse des prix sur le marché de l'existant favorisera en outre l'activité provenant des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, ce qui stimulera la demande sur le marché du neuf.

Malgré la relance de l'économie prévue en 2011, la croissance d'activité dans le segment des maisons individuelles commencera à s'essouffler en raison de l'augmentation des prix et du relèvement des taux hypothécaires. Le nombre de mises en chantier d'habitations de ce type devrait néanmoins atteindre près de 6 600 en 2011 : un niveau inégalé depuis 2007.

L'offre de maisons individuelles (le total des stocks et des unités en construction) s'est redressée en décembre 2009, alors qu'elle s'était repliée pendant la majeure partie de l'année. Au premier trimestre de 2010, elle a augmenté d'un mois sur l'autre grâce à la progression des unités en construction. Puisqu'il s'est écoulé en moyenne près de 320 unités pendant chacun des douze derniers mois, l'offre de 3 760 habitations observée en mars semble plus que suffisante pour répondre à la demande actuelle. L'an passé, le rythme d'écoulement a été ralenti par la très faible cadence des achèvements. Ces derniers vont s'accélérer au cours des prochains mois, car le volume des logements en construction a grimpé de 85 % d'une année sur l'autre. Le stock de logements construits sans commande préalable a presque touché un creux fin mars, mais on prévoit que le

Tableau 1
Maisons individuelles écoulées sur le marché du neuf, par secteur
De janvier à décembre (var. en % entre 2009 et 2008)

	Nombre de log. écoulés			Prix moyens (3)		
	2008	2009	Var. en %	2008	2009	Var. en %
Centre Nord	74	90	21,6	566 023	787 656	39,2
Nord-Est	333	147	-55,9	463 627	469 813	1,3
Nord-Ouest	477	234	-50,9	456 585	479 652	5,1
Centre Sud	51	57	11,8	753 898	771 398	2,3
Sud-Est	669	478	-28,6	473 480	474 547	0,2
Sud-Ouest	947	439	-53,6	590 261	646 213	9,5
Ouest	442	259	-41,4	570 189	531 330	-6,8
Total - ville d'Edmonton	**2 993**	**1 704**	**-43,1**	**527 919**	**550 797**	**4,3**
Ville de Fort Saskatchewan	214	160	-25,2	482 720	422 807	-12,4
Ville de Leduc	374	246	-34,2	458 995	436 321	-4,9
Comté de Parkland	229	237	3,5	507 683	523 330	3,1
Ville de Spruce Grove	437	220	-49,7	386 481	396 846	2,7
Ville de St. Albert	237	137	-42,2	642 326	592 116	-7,8
Ville de Stony Plain	155	108	-30,3	344 859	373 936	8,4
Comté de Strathcona	584	371	-36,5	633 571	735 991	16,2
Total - municipalités rurales	**3 083**	**1 992**	**-35,4**	**496 545**	**524 169**	**5,6**
Total global	**6 076**	**3 696**	**-39,2**	**511 989**	**536 516**	**4,8**

Source : SCHL

rythme d'écoulement va néanmoins s'accélérer au cours des prochains mois. Les stocks devraient aussi commencer à se regarnir quelque peu. On a dénombré 402 maisons individuelles en stock en mars, soit 57 % de moins qu'à pareille époque il y a un an.

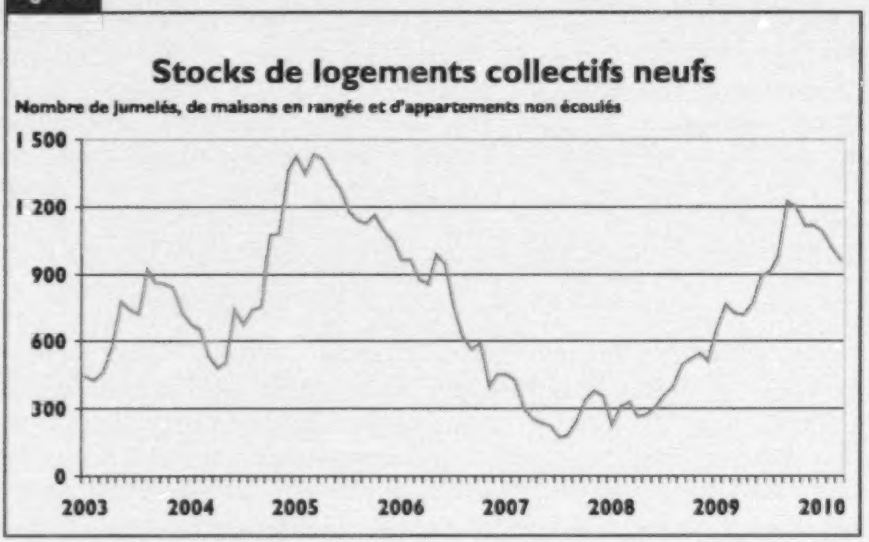
La montée des prix des logements neufs s'est arrêtée

Le prix d'écoulement des maisons individuelles neuves a accusé une tendance baissière au cours des derniers mois. Ce repli s'explique par la réduction des prix de vente qui s'est manifestée, dans bien des cas, à l'amorce de la construction, au début de 2009. Compte tenu du recul, d'une année sur l'autre, de l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada, qui s'est poursuivi au cours des premiers mois de 2010, les prix de vente ne se redresseront pas avant la dernière partie de l'année. Avec la relance de la construction résidentielle, l'IPLN s'est amélioré d'un mois sur l'autre et devrait retrouver un niveau positif d'ici au deuxième trimestre. Le prix d'écoulement moyen des maisons individuelles reculera de près de 11 % en 2010 et s'établira à 485 000 $. L'an prochain, il oscillera autour de 505 000 $. Les pressions à la hausse exercées sur les prix tiendront à l'augmentation des frais d'aménagement des terrains, à la légère hausse du prix des matériaux et au relèvement des salaires dans le secteur de la construction.

Les mises en chantier de collectifs ont augmenté cette année

L'an dernier, la construction de logements collectifs dans la région de la capitale provinciale a régressé de

Figure 3



Source : SCHL, mars 2010

40 % en glissement annuel, par suite d'un affaiblissement de la demande, de l'alourdissement des stocks et de la concurrence provenant des unités offertes à prix modeste sur le marché de l'existant. L'activité s'est un peu améliorée au cours des derniers mois, mais la reprise varie selon le type d'habitations. La production s'est accélérée depuis le début d'année dans le segment des logements de densité moyenne (jumelés et maisons en rangée). Il n'empêche que le faible nombre d'appartements commencés pèse sur le total des mises en chantier d'unités collectives. On prévoit que 3 000 logements collectifs seront amorcés cette année, soit 24 % de plus qu'en 2009.

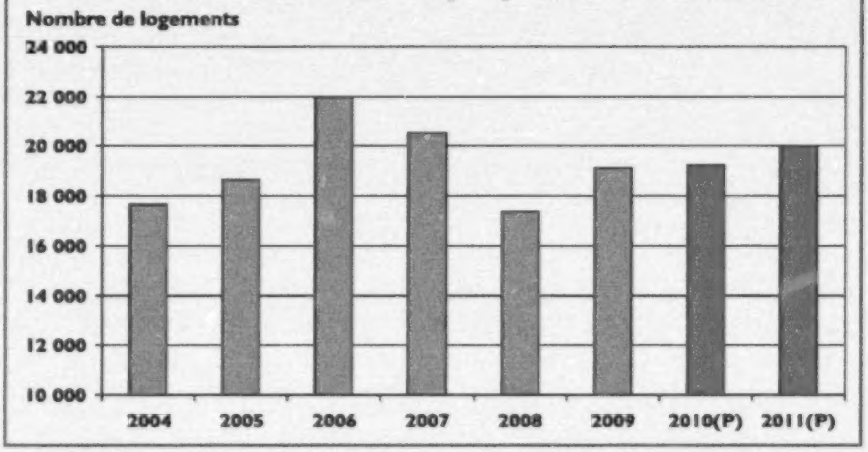
L'an prochain, le volume de logements collectifs commencés s'élèvera à 3 800, car la diminution persistante des stocks et le nombre accru d'unités vendues sur plan contribueront à stimuler la production d'appartements. La forte quantité de logements achevés et non écoulés dans de nombreux secteurs a rendu les ventes sur plan plus difficiles au cours de la dernière année dans la RMR. La conjoncture s'améliorera en 2011, avec l'achèvement des ensembles et l'écoulement des unités qui s'y trouvent. Par ailleurs, on relancera cette année les chantiers de certains ensembles d'habitations et de maisons en rangée dont la construction avait été laissée de côté. Cette relance aura un effet modérateur sur le volume de logements commencés, car bon nombre de ces unités ont été au départ incluses dans le dénombrement des mises en chantier et donc ajoutées à l'offre actuelle. Cependant, une fois ces immeubles achevés, les conditions requises seront réunies pour permettre le recrutement actif d'acheteurs éventuels.

L'offre de logements collectifs se replie depuis le début de l'année, car la décrue des mises en chantier en 2009 a donné lieu à une diminution des achèvements dans ce segment au cours des derniers mois. En revanche, le rythme d'écoulement est resté relativement soutenu dans le contexte du ralentissement économique, de sorte que les stocks ont commencé à diminuer vers la fin de 2009. Bien que ces derniers demeurent élevés,

l'offre actuelle est localisée, à certains égards. L'offre d'appartements situés dans des tours d'habitation est abondante au centre-ville, alors que les ensembles de hauteur moyenne sont les plus nombreux dans les secteurs Ouest, Sud-Ouest et Nord-Est d'Edmonton. On prévoit que les stocks vont progressivement s'alléger, ce qui stimulera les ventes sur plan dans les ensembles en attente et aura un effet tonique sur le secteur de la construction au cours des mois à venir. Par ailleurs, la production de nouveaux ensembles devrait devenir plus rentable compte tenu de la diminution des coûts de construction pendant les dix-huit derniers mois. Toutefois, le redressement des prix des facteurs de production et la montée des coûts de financement vont, dans une certaine mesure, quelque peu réduire ces gains en 2011.

Figure 4

Total des ventes MLS® de propriétés résidentielles



Sources : RAE; SCHL (prévisions)

MARCHÉ DE LA REVENTE

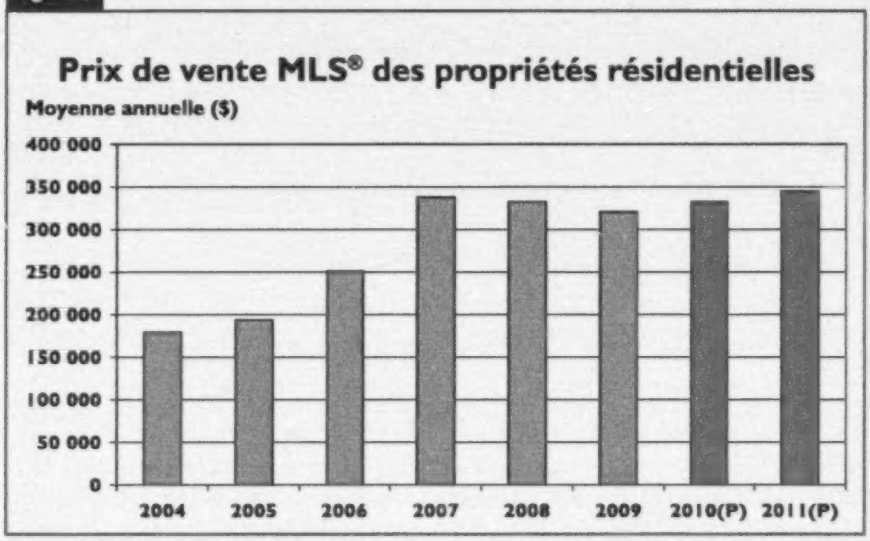
Les ventes de logements existants repartiront à la hausse en 2010

Les reventes ont connu une forte reprise pendant la deuxième partie de 2009 et resteront vigoureuses pour le reste de 2010, grâce à l'amélioration de la conjoncture économique dans la région de la capitale. On prévoit que les ventes de logements existants progresseront légèrement par rapport à 2009 et se chiffreront à 19 250 cette année. L'activité va encore s'améliorer en 2011 avec l'accélération de la reprise économique, de sorte que le volume de ventes MLS® devrait atteindre 20 000, un niveau inégalé depuis 2007.

Entre janvier et mars 2010, le nombre de ventes de logements enregistrées par la Realtors Association of Edmonton (RAE) était de 22 % supérieur à celui de la période correspondante en 2009. L'écart entre les résultats de 2009 et ceux de 2010 va toutefois diminuer au cours des prochains mois. Au premier trimestre de 2009, les ventes MLS® ont fléchi de 22 % en glissement annuel, face aux inquiétudes des consommateurs, qui étaient inondés de mauvaises nouvelles concernant l'économie mondiale et les perspectives locales. Les transactions ont cependant nettement rebondi au cours de l'année, notamment à cause de la demande refoulée depuis le dernier repli du marché et du fait que les consommateurs souhaitaient tirer parti des bas taux d'intérêt hypothécaires avant la remontée prévue de ces derniers. L'amélioration des perspectives économiques au cours des prochains mois devrait soutenir la demande de logements existants. Par contre, certains facteurs brideront la croissance des ventes à mesure que l'année avancera, entre autres, l'effet conjugué du renforcement des exigences relatives à l'obtention d'un prêt hypothécaire et de l'augmentation des coûts de possession liée à la hausse des prix et des taux d'intérêt.

Au premier trimestre de 2010, l'offre sur le réseau MLS® a reculé en glissement annuel, mais l'augmentation des nouvelles inscriptions en mars a contribué à accroître le volume d'inscriptions courantes. Le rapport ventes-inscriptions courantes a atteint 23 % fin mars : un niveau bien ancré dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré. La SCHL prévoit que cette conjoncture persistera pour le reste de 2010. L'intensification de l'offre de logements neufs situés dans des emplacements de faible densité et le stock toujours élevé d'appartements neufs en copropriété inciteront certains propriétaires à mettre leur logement existant à vendre, ce qui contribuera à dynamiser les ventes d'habitations d'un cran supérieur. L'augmentation des prix fera de même, car certains propriétaires avaient reporté leur projet d'acquérir une habitation d'un cran supérieur, en raison de l'érosion de leur avoir propre foncier lorsque le marché favorisait les acheteurs en 2007 et 2008.

Figure 5



Sources : RAE; SCHL (prévisions)

Redressement des prix des logements existants en 2010

Le prix des logements existants s'est raffermi au deuxième semestre de 2009, avec le dégonflement des stocks et l'intensification de la demande. Néanmoins, les prix ont reculé de 3,7 % sur un an pour s'établir à 320 392 $. Cette année, les prix moyens affichent une tendance ascendante d'un mois sur l'autre, en raison du marché équilibré et de la hausse d'activité dans le créneau des logements d'un cran supérieur. Entre janvier et mars 2010, le prix moyen des logements existants a avancé de 5,5 % sur douze mois et atteint 327 793 $. L'accroissement des ventes dans les fourchettes de prix supérieures, notamment dans le segment des maisons individuelles de plus de 500 000 $ et celui des logements en copropriété valant plus de 300 000 $, témoigne de la progression de la demande provenant des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. La concurrence accrue que se livrent les accédants à la propriété pour l'acquisition de logements à prix moyen a également donné lieu à une certaine évolution de la composition des ventes selon la fourchette de prix.

D'après les prévisions de la SCHL, le prix moyen continuera d'augmenter un peu d'un mois sur l'autre. Ainsi, la moyenne des prix des logements existants vendus par l'intermédiaire du MLS® s'élèvera de 3,9 % en glissement annuel et avoisinera les 333 000 $ cette année, un chiffre comparable à celui de 2008. En 2011, il devrait progresser de 3,6 % et se hisser au niveau inédit de 345 000 $.

Les coûts de possession subiront des pressions à la hausse par suite de la remontée des taux d'intérêt hypothécaire cette année et en 2011. L'abordabilité des logements dans le Grand Edmonton s'est améliorée en 2008 et en 2009, sous l'effet conjugué du recul des prix et de la baisse des taux hypothécaires. Toutefois, le redressement des taux d'intérêt va exacerber la progression des prix. De plus, le resserrement des modalités visant l'obtention d'un prêt hypothécaire, en vigueur depuis avril, entravera jusqu'à un certain point l'expansion de la demande. Cette conjoncture contribuera aussi à contenir la progression des prix, car les accédants à la propriété auront tendance à opter pour un logement de prix moyen.

Tableau 2
Ventes MLS® de maisons individuelles
De janvier à décembre (var. en % entre 2009 et 2008)

	Ventes			Prix moyens ($)		
	2008	2009	Var. en %	2008	2009	Var. en %
Nord-Ouest	366	404	10,4	330 534	314 297	-4,9
Centre Nord	1 498	1 728	15,4	360 032	345 767	-4,0
Nord-Est	428	461	7,7	305 830	285 744	-6,6
Centre	306	336	9,8	267 369	242 154	-9,4
Ouest	1 073	1 260	17,4	424 021	422 326	-0,4
Sud-Ouest	1 475	1 633	10,7	475 499	468 627	-1,4
Sud-Est	1 607	1 735	8,0	362 403	346 015	-4,5
St. Albert	794	888	11,8	440 849	414 168	-6,1
Sherwood Park	914	976	6,8	423 143	405 576	-4,2
Leduc	308	343	11,4	352 979	341 007	-3,4
Spruce Grove	430	425	-1,2	364 928	345 632	-5,3
Stony Plain	181	257	42,0	367 721	332 926	-9,5
Fort Saskatchewan	244	266	9,0	383 829	365 869	-4,7
Total pour le territoire de la RAE	**11 284**	**12 367**	**9,6**	**375 952**	**364 032**	**-3,2**

Source : Realtors Association of Edmonton (RAE)

MARCHÉ LOCATIF

Revirement des taux d'inoccupation en 2010

Dans l'agglomération d'Edmonton, le taux d'inoccupation des appartements a monté en 2009, conséquence du nombre de logements en copropriété donnés en location par des investisseurs, ainsi que du repli de la demande découlant de la diminution du flux migratoire et de l'accroissement du taux de chômage. Il devrait toutefois diminuer cette année, vu la régression persistante des achèvements et l'intensification de la demande par suite de la création d'emplois et de la hausse de l'immigration.

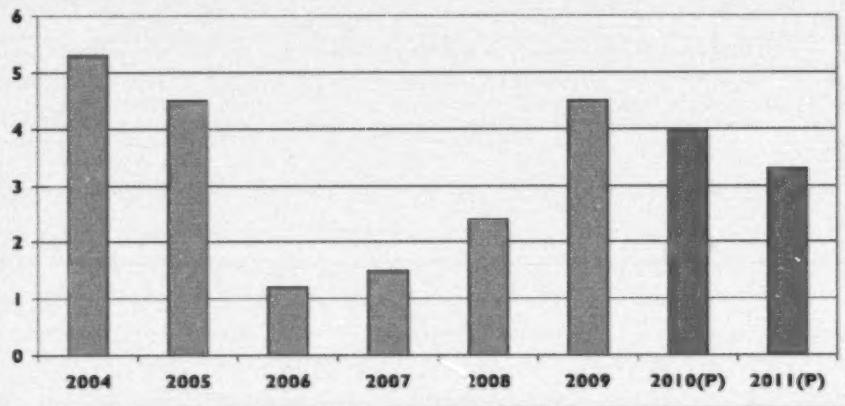
La SCHL s'attend à ce que le taux d'inoccupation passe de 4,5 % en 2009 à un peu moins de 4 % en 2010, dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne. La proportion d'appartements vacants continuera à diminuer en 2011, sous l'effet de l'amélioration du marché du travail et du flux de migrants provenant de l'extérieur de la région.

Peu de logements locatifs seront achevés cette année, étant donné le faible nombre d'unités en construction ce printemps. Par ailleurs, on prévoit que peu d'ensembles locatifs seront mis en chantier au cours des prochains mois, en raison de l'écart persistant entre les coûts de production et les loyers du marché, pour ce qui concerne les maisons en rangée et les appartements neufs. Les achèvements de logements en copropriété vont accroître dans une certaine mesure l'offre sur le marché locatif, mais leur nombre sera inférieur à la hausse escomptée de la demande.

Figure 6

Taux d'inoccupation des appartements

En pourcentage (enquête d'octobre)



Source : SCHL (données et prévisions)

L'augmentation des prix des logements en copropriété pourrait aussi inciter certains propriétaires à retirer leur unité du marché locatif cette année. Des centaines d'unités neuves ont été ajoutées au parc locatif au cours des deux dernières années, les investisseurs ayant décidé de louer leur logement en copropriété plutôt que de les vendre à perte dans un marché affichant une offre excédentaire. Lorsque les stocks de logements en copropriété neufs se dégonfleront cette année, certains investisseurs pourraient mettre leur unité à vendre afin de récupérer leur avoir propre. Certains logements locatifs existants, qui devaient être convertis en copropriétés au cours de la période 2006-2207 où le marché favorisait fortement les vendeurs, pourraient aussi venir s'ajouter à l'offre sur le marché de l'existant. Cette conjoncture aurait pour effet de réduire davantage le parc de logements locatifs et donc de faire régresser les taux d'inoccupation.

Les loyers remonteront en 2011 avec le resserrement du marché

Avec le repli des taux d'inoccupation cette année, les propriétaires-bailleurs d'Edmonton vont doucement commencer à majorer les loyers, supprimant ainsi les diminutions que certaines sociétés de gestion immobilière ont octroyées pendant la deuxième moitié de 2009. Puisque la proportion de logements vacants restera supérieure à 4 %, l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre ne révélera toutefois pas de majoration de loyers avant 2011.

En octobre 2009, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 1 015 $, un niveau de 19 $ inférieur à celui d'octobre 2008. On peut s'attendre à ce qu'en octobre 2010 le loyer moyen soit légèrement inférieur à celui de 2009 et se situe proche de 1 000 $. Les loyers remonteront en 2011, puisque le taux d'inoccupation

glissera sous les 3,5 % à l'automne. En octobre 2011, le loyer moyen des logements de deux chambres se rapprochera de son niveau de l'automne 2008 et montera de 30 $ pour s'établir près de 1 030 $.

L'octroi de primes en vue d'attirer de nouveaux locataires ou de retenir les occupants existants s'est accru ces dernières années, en raison de la concurrence intense que se livraient les propriétaires. En octobre 2009, près de 23 % des immeubles locatifs situés à Edmonton offraient certains incitatifs – une proportion inégalée depuis 2004. Vu le repli des taux d'inoccupation cette année, on prévoit que cette tendance diminuera.

PERSPECTIVES CONCERNANT LES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Reprise de l'économie en 2010

Les perspectives économiques dans la région d'Edmonton continuent à s'améliorer parallèlement à la conjoncture florissante du secteur pétrolier de la province. Les prix du pétrole à l'échelle mondiale, qui ont touché un creux dans la foulée de la période de récession, ont rebondi, et les projections économiques pour le Nord de l'Alberta sont plus favorables qu'auparavant. Certains projets retardés ou mis de côté dans les sables bitumineux ont été relancés, ravivant l'activité dans le secteur de la fabrication dans la région d'Edmonton. Toutefois, les cours du gaz naturel en Amérique du Nord restent faibles, ce qui n'aidera guère le secteur régional du forage, en proie à de graves difficultés.

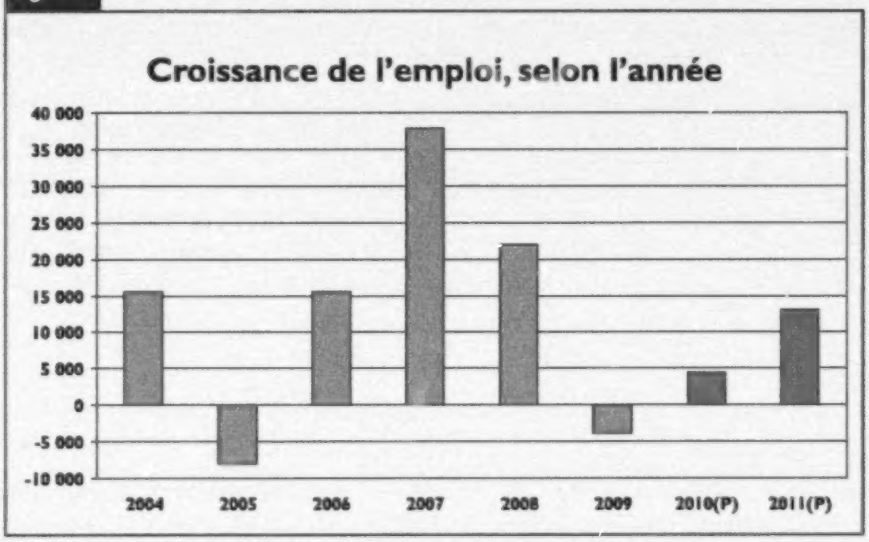
Les gouvernements continuent à soutenir les dépenses engagées dans les infrastructures à l'échelle régionale, entre autres pour le réseau de transport, l'éducation et les établissements de santé. Cependant, certains projets d'infrastructure à l'échelle municipale pourraient être réduits ou même reportés au cours de l'année à venir, par suite de l'annonce récente de la diminution des subventions provinciales accordées au secteur de la construction. Selon les données de la Ville d'Edmonton pour le premier trimestre, la valeur des permis de construire délivrés s'est accrue de 34 % en regard des trois premiers mois de 2009. Cette reprise tient pour une bonne partie à l'activité dans les secteurs résidentiels et industriels. L'expansion industrielle devrait s'améliorer, bien que la construction de bureaux va diminuer, compte tenu de la hausse des taux d'inoccupation et de l'offre abondante de locaux neufs au centre-ville.

Malgré le fléchissement de la rémunération hebdomadaire moyenne ces derniers mois, on prévoit un raffermissement du revenu, car le taux de chômage descendra par rapport à son sommet atteint en octobre 2009. L'an dernier, le nombre net de postes perdus a atteint 3 850, ce qui correspond à une baisse de 0,6 %. La diminution est survenue pendant la deuxième moitié de l'année, et l'emploi ne se redressera pas beaucoup, d'une année sur l'autre, avant le second trimestre de 2010.

Selon les prévisions de la SCHL, l'emploi s'améliorera légèrement cette année, augmentant de près de 4 500, c'est-à-dire de 0,7 % par rapport à 2009. L'an prochain, la hausse moyenne atteindra sans doute 1,6 %. En 2010, le taux de chômage restera près de son niveau annuel de 2009, en raison des pertes d'emplois en début d'année et de l'accroissement de la population active. Il évoluera aussi différemment cette année par comparaison à 2009, car il amorcera un recul au second trimestre, alors que l'an passé, il a progressé tout au long de la dernière moitié de l'année.

La situation financière du gouvernement albertain pourrait toutefois venir entacher les perspectives au cours de l'année à venir. La parité du dollar canadien avec le dollar américain a des incidences négatives sur les coffres du gouvernement. Puisque le prix du pétrole est établi en devises américaines, la hausse du dollar canadien nuit au revenu que le gouvernement tire des redevances. De même, la faiblesse persistante des cours du gaz naturel pèse sur le revenu perçu par le gouvernement provincial auprès du secteur de l'énergie. Le gouvernement albertain joue un rôle de premier plan dans l'économie d'Edmonton, et toute allusion à des coupures budgétaires risque de saper la reprise attendue.

Figure 7



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

La migration nette soutiendra la demande de logements

La croissance démographique s'est ralentie en Alberta pendant les six derniers mois de 2009, principalement en raison de la diminution des flots migratoires en provenance d'autres provinces et du nombre de résidents non permanents qui arrivent habituellement à la recherche de travail. D'après les estimations de la SCHL, le solde migratoire d'Edmonton a fléchi de 37 % en 2009 pour s'établir à 12 500, le nombre de nouveaux arrivants ayant diminué, après le redressement du taux de chômage. On prévoit que la migration nette va augmenter au cours de la période de prévisions avec l'amélioration des conditions sur marché du travail. La demande d'habitations pour propriétaire-occupant et de logements locatifs devrait donc progresser.

Resumé des prévisions RMR d'Edmonton Printemps 2010	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	20 427	17 369	19 139	19 250	0,6	20 000	3,9
Inscriptions nouvelles MLS®	40 708	40 059	30 696	33 000	7,5	34 000	3,0
Prix moyens MLS® ($)	338 636	332 852	320 378	333 000	3,9	345 000	3,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	7 682	2 613	3 897	5 600	43,7	6 600	17,9
Logements collectifs	7 206	4 002	2 420	3 000	24,0	3 700	23,3
Tous types de logement confondus	14 888	6 615	6 317	8 600	36,1	10 300	19,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	438 866	511 989	543 243	485 000	-10,7	505 000	4,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	409 900	471 850	460 000	420 000	-8,7	440 000	4,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	32,1	1,0	-11,2	0,8	-	3,6	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	2,4	4,5	4,0	-	3,3	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	958	1 034	1 015	1 000	-	1 030	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois	599 100	621 100	617 300	621 800	0,7	634 800	2,1
Croissance de l'emploi (%)	6,7	3,7	-0,6	0,7	-	2,1	-
Taux de chômage (%)	3,8	3,7	6,7	6,5	-	6,3	-
Migration nette [1]	17 632	19 822	12 500	13 250	6,0	14 200	7,2

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 sur la migration sont une prévision

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

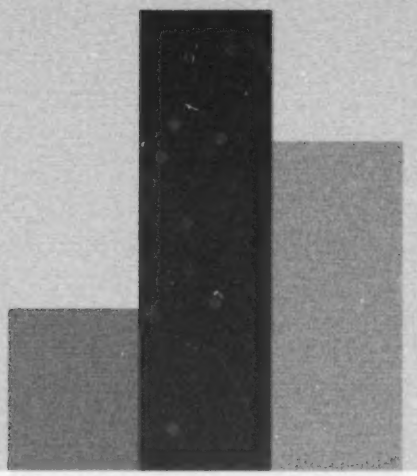
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64345_2010_B01